



PUNTUALIZZAZIONE SUI CONTENUTI DELLA PERIZIA
ASSEVERATA IN DATA 17.07.07 E SUCCESSIVO
APPROFONDIMENTO ASSEVERATO IN DATA 06.02.09
A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA
REGIONE PIEMONTE SUL PROGETTO DEFINITIVO DI
VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.
AI FINI I.M.U. (EX I.C.I.)

COMUNE DI CAMBIANO

N. Protocollo 0004709
del 11-04-2014

Titolo 4 Classe 3



ASSEVERAZIONE IN DATA 10 APRILE 2014

AVANTI ALLA CANCELLERIA DEL

TRIBUNALE DI TORINO

(LOCALITA': COMUNE DI CAMBIANO)

GIUSEPPE GIUSEPPE
GEOMETRA

Via Mazzini, 5 - 10121 Torino, 276/5
10146 TORINO - Tel. 011.7782422
G.Fisc. BRT GPP 36R15 H35511
Part IVA 01000010016

01 TORONTO 10

09 TORONTO 10

introdotte dalla stessa in sede di approvazione definitiva della Variante strutturale al P.R.G.C. avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-5069 del 18/12/2012, nonché della successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 03/06/2013 con la quale si prendeva atto delle modifiche “ex officio” e della correzione di errori materiali.

Tali modifiche hanno comportato una variazione sia sulle aree destinate a “servizi” che sulle aree previste a “espansione residenziale” quanto a “produttive”.

Al fine di aggiornare e puntualizzare quanto è stato modificato, sia a livello cartografico che normativo, che possa incidere sulla relazione peritale redatta ed asseverata dal sottoscritto in data 17/7/2007, e successivo approfondimento redatto ed asseverato in data 6 febbraio 2009, il sottoscritto ha analizzato la relazione d’esame predisposta dalla Direzione Regionale Programmazione Strategica con le specifiche riguardanti la rielaborazione parziale della variante Strutturale, tali richieste sono state recepite con la definitiva rielaborazione della Variante strutturale adottata con Delibera Consiglio Comunale n.74 del 16/12/2011. Successivamente la Giunta Regionale con la deliberazione n.15-5069 del 18/12/2012 approvava detta Variante con l’introduzione di alcune osservazioni ex officio.

Al fine di meglio comprendere quanto è stato oggetto di modifica si riporta qui di seguito una relazione riepilogativa per zone:

Aree di completamento di tipo B

È stato fissato un tetto per la maggiore edificazione derivante dalle aree a servizi soggette a perequazione e riportandole in un’apposita tabella inserita a pagina 63 delle Norme Tecniche di Attuazione, tabella che è altresì riportata alle pagine 30/31 della presente relazione di approfondimento, pertanto – con

Il sottoscritto geom. Giuseppe OBERTO nato a Rivoli il 15/10/38, con studio professionale in Torino piazza del Monastero 5 (già Corso Francia 276/5), C.F. BRT GPP 38R15 H355U e P. IVA 01009010016, iscritto:

- nell'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n. 2.924;
- nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per il Tribunale di Torino;
- nel Ruolo dei Periti Esperti della C.C.I.A.A. di Torino;
- nell'Elenco dei Periti dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliare Chiusi presso il Ministero del Tesoro;

ha ricevuto dalla Responsabile del Servizio Ragioneria del Comune di Cambiano Dott.sa SMERIGLIO SUSANNA, la lettera protocollo n. 3.959 del 27/03/2014 comunicante che con "DETERMINA N.61 del 26 marzo 2014" gli è stato affidato incarico per "PUNTUALIZZAZIONE SUI CONTENUTI DELLE PERIZIE 17.07.2007 E 06.02.2009 A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DALLA REGIONE PIEMONTE SUL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C." ai fini dell'I.M.U. (ex I.C.I.).

A seguito di incontro avvenuto presso il Palazzo Comunale con i Responsabili dei Servizi Tecnico, Ragioneria-Ufficio Tributi, è stato richiesto di redigere una puntualizzazione ed adeguamento sui contenuti della relazione peritale redatta ed asseverata dal sottoscritto in data 17/7/2007 e successivo approfondimento redatto ed asseverato il 6 febbraio 2009.

L'adeguamento e la puntualizzazione, di cui al recente nuovo incarico, riguardano tutte le zone di P.R.G.C che hanno subito variazione in seguito alle modifiche richieste - in sede di esame della Variante - da parte della Regione Piemonte e successivo recepimento delle modifiche ex officio

riferimento alle “schede aree normative” comprendenti le zone B01-B02-B03-B04-B05-B06-B07-B08 e B09 – trattandosi di aree di puro atterraggio delle cubature provenienti dalle “aree a servizi soggette a perequazione” nulla è mutato rispetto alle posizioni del P.R.G.C. prima della variante e quindi il sottoscritto omette di riportare dette schede “aree normative” nel corso della trattazione delle restanti schede normative.

Nuove aree di completamento di tipo Bn

Sono state stralciate le aree B04n/7, B07n/2, C15n/1 e C22n, costituenti appendice in zona agricola.

La zona B06n/4 è stata stralciata rinominandola di “nuovo impianto” e denominandola C24n.

Le rimanenti zone Bn sono state trattate come zone di “completamento” ai sensi dell’art. 25 delle N.T.A..

La zona B04n/7 è stata stralciata e destinata alla realizzazione di un ampio parcheggio in prossimità del centro sportivo.

Aree residenziali di tipo C

Sono state equiparate le capacità edificatorie: quella della zona C20n a quella delle altre zone Cn ed i servizi delle zone Cn a quelli della zona C20n.

Le zone C15n/1, C17n e C22n sono state stralciate, la zona C19n/1 è stata ridotta dai mq. 19.591 originari ai mq. 7.711 attuali.

Sono state stralciate le aree VP12 e VP 15 e le relative superfici territoriali ricadenti sulle aree C12n1 e C13n1. Tale modifica non incide sul valore attribuito precedentemente in quanto non viene modificato l’indice territoriale di zona, ma vi è una sola diminuzione della superficie territoriale.

È stata stralciata la viabilità di bordo in progetto sita sulle aree C12n1, C13n1 e C24n1. Il nuovo tracciato è oggetto di approvazione con la Variante Parziale n.13.

Le schede delle zone C12n1 e C13n1 sono state modificate riducendo proporzionalmente la capacità edificatoria. Il valore delle aree corrispondenti verrà adeguato in base al nuovo indice territoriale.



Area CRA di Riqualificazione Ambientale

In tale area è stato previsto il recupero dei fabbricati esistenti e non più utilizzati dal ciclo produttivo della Fornace Carena al 31/12/2004 ad uso terziario, ricettivo, bar, ristorante e piccolo commercio di vicinato. Sono stati, inoltre, consentiti, all'interno dei predetti corpi di fabbrica non più utilizzati, anche con diradamento dei volumi esistenti, interventi di recupero ad uso residenziale di tipo non continuativo e/o temporaneo o complementare all'attività ricettiva nel limite, come richiesto dalla Regione, di 3000 mq di Sul anziché gli originari 4.500 mq. Parte dei citati 3000 mq, fino ad massimo di 1.500 mq, è previsto possa essere destinata ad uso residenziale continuativo solo nel caso di unità abitative, aventi massimo 120 mq di Sul, legate da vincolo pertinenziale inscindibile dalle attività insediabili.

È stata stralciata la possibilità di edificare su lotti liberi ulteriori 2.250 mq.

Aree Produttive

Le superfici produttive-artigianali-terziarie e commerciali previste in aumento dalla variante strutturale sono state ridotte da 73.400 mq a 38.625 mq.

Aree Produttive di tipo D

Per quanto riguarda la zona D02n, non potendo reiterare il vincolo a servizi, si è preferito accogliere la richiesta del proprietario che, a fronte di una modesta edificazione, si è impegnato a cedere gratuitamente l'area indicata a servizi ancorchè priva di Sul.

La zona D03n è stata ridimensionata da 113.785 mq a 59.785 mq suddividendola in due sottozone che permettono il riordino dell'area industriale.

Nelle relative schede, le aree D02n e D03n sono ora indicate come di nuovo impianto con riferimento all'art. 30 delle N.T.A..

Aree Produttive di tipo Dr

Nell'area Dr4n, è stata ridisegnata e notevolmente ridimensionata da 27.461 mq a 9.998 mq.

L'area Dr3-1.1 è stata estesa, ai terreni di proprietà dell'azienda che li usa come deposito funzionale all'attività esistente.

Aree Produttive di tipo Di

Sono state differenziate le aree relative alla Fornace Carena perimetrando le zone Di1, CRA e AAE (area per attività estrattive assoggettate alla L.R. 69/1978) e definendo con chiarezza le potenzialità di ognuna di esse.

È stata modificata l'area pertinenziale della zona Di5. Tale modifica comporterà una modifica del valore dell'area pertinenziale che prima ricadeva in zona agricola.

Reiterazione dei vincoli

È stato tolto il vincolo a servizi dalle aree S03 ed S07 tornate agricole.

Le aree confermate a servizi sono state dotate di un indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,167$. (esclusivamente quelle riportate nell'apposita tabella delle aree soggette a perequazione)

* * * * *

Il sottoscritto procede quindi nella trattazione di ogni scheda riferita alle aree normative della variante strutturale, apportando gli aggiornamenti di ogni singola ed eliminando quelle riferite ad aree che sono state stralciate e inserendo nuove schede per le nuove aree tenendo in evidenza la dislocazione delle zone, ossia se ubicate nel concentrico del Comune di Cambiano o se ubicate nella frazione Madonna della Scala, e di conseguenza nel prospettare i valori riferiti alle due solite formulazioni, di edificabilità reale od immediata e di edificabilità virtuale o differita.

Scheda Area Normativa **B01n**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 778 di SLP

Superficie territoriale mq. 4.661

SLP mq. 778 x altezza mt. 3,00 = mc. 2.334

mc. 2.334 : mq. 4.661 = indice edificabilità 0,50 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,167 mq/mq

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 99,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 110,00/mq

Scheda Area Normativa **B04n/1, B04n/2, B04n/3, B04n/4, B04n/5, B04n/6**

(aree di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq.2.072 di SLP

Superficie territoriale mq.8.286

SLP mq. 2.072 x altezza mt. 3,00 = mc.6.216

mc. 6.216 : mq. 8.286 = indice edificabilità 0,75 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,25 mq/mq

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

N.B. per la sottozona B04n3 l'intervento edificatorio di mq 290 di slp è subordinato a SUE.

- con edificabilità virtuale o differita €. 121,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 135,00/mq

Scheda Area Normativa **B05n**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 551 di SLP

Superficie territoriale mq. 1.836

SLP mq. 551 x altezza mt. 3,00 = mc. 1.653

mc. 1.653 : mq. 1.836 = indice edificabilità 0,90 mc/mq

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 135,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 150,00/mq

Scheda Area Normativa **B06n/1**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 450 di SLP

Superficie territoriale mq. 2.458

SLP mq. 450 x altezza mt. 3,00 = mc. 1.350

mc. 1.350 : mq. 2.458 = indice edificabilità 0,55 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,183 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 103,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 115,00/mq



Scheda Area Normativa **B06n/2**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 348 di SLP

Superficie territoriale mq.1.903

SLP mq. 348 x altezza mt. 3,00 = mc. 1.044

mc. 1.044 : mq. 1.803 = indice edificabilità 0,55 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,183 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 103,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 115,00/mq

Scheda Area Normativa **B06n/3**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 921 di SLP

Superficie territoriale mq.5.032

SLP mq. 921 x altezza mt. 3,00 = mc.2.763

mc. 2.763: mq. 5.032 = indice edificabilità 0,55 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,183 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 103,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 115,00/mq

Scheda Area Normativa **B07n**

(area di nuovo impianto ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 424 di SLP

Superficie territoriale mq. 1.695

SLP mq.424 x altezza mt. 3,00 = mc. 1.272

mc. 1.272 : mq. 1.695 = indice edificabilità 0,75 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,25 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno per la parte che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita **€. 121,50/mq**
- con edificabilità reale od immediata **€. 135,00/mq**

Scheda Area Normativa **B09n/1**

(area di

completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 276 di SLP

Superficie territoriale mq.1.508

SLP mq. 276 x altezza mt. 3,00 = mc. 828

mc. 828 : mq. 1.508 = indice edificabilità 0,55 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,183 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Frazione Madonna della Scala

- con edificabilità virtuale o differita **€. 100,80/mq**
- con edificabilità reale od immediata **€. 112,00/mq**

Scheda Area Normativa **B09n/2**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 1.634 di SLP

Superficie territoriale mq. 8.931

SLP mq. 1.634 x altezza mt. 3,00 = mc. 4.902

Mc.4.902 : mq. 8.931 = indice edificabilità 0,55 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,183 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Frazione Madonna della Scala

- con edificabilità virtuale o differita €. 100,80/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 112,00/mq

STAMPING
111
R12

Scheda Area Normativa **Bi1.2**

(area di completamento con superfici residenziali alternative al produttivo)

Capacità edificatoria mq. 1.400 da intendersi di SLP

Superficie territoriale mq. 5.261

SLP mq. 1.400 x altezza mt. 3,00 = mc. 4.200

mc. 4.200 : mq. 5.261 = indice edificabilità 0,80 mc/mq

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 126,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 140,00/mq

Schede Aree Normative **Bi2.2 – Bi4.n – Bi5.n**

Trattasi di aree di completamento ove la capacità edificatoria esistente è consolidata e quindi non si dovrebbero avere nuove implementazioni che costituirebbero titolo a corrisposizioni di I.M.U. sul terreno.

Non viene fatta menzione a “sostituzioni edilizie” che a parere del sottoscritto sarebbero possibili. In questo caso si verificherebbe la necessità, per un breve periodo, di corrispondere I.M.U, ossia per il periodo intercorrente tra la demolizione e la nuova edificazione.

Trattandosi di aree in Cambiano capoluogo si assume lo stesso valore per le altre zone Bi e quindi:

- con edificabilità virtuale o differita **€. 90,00/mq**
- con edificabilità reale od immediata **€. 100,00/mq**

Scheda Area Normativa **Bi2.1**

(area di completamento ai sensi dell'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente)

Capacità edificatoria mq. 750 (da intendersi di superficie coperta perché la scheda consente tale quantità come massimo ampliamento dell'attività esistente)

Superficie territoriale mq. 8.341

La superficie coperta attuale è di circa mq. 1.200 (calcolata graficamente dal sottoscritto sulla cartografia del P.R.G.C.) per cui l'indice finale di copertura sarà probabilmente del 25% (ossia 1/4) infatti:



mq. $1.200 + \text{mq. } 750 = 1.950$ mq coperti il che corrisponde ad un indice di copertura così calcolato:

mq. coperti $1.950 : \text{mq. } 8.341$ di superficie territoriale = $0,234$.

I reali mq. di terreno che permettono la realizzazione massima dell'ampliamento sono quindi:

superficie coperta $\text{mq. } 750 \times 4 = 3.000$ mq. di terreno.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Essendo questo terreno posizionato in Cambiano concentrico, sarà oggetto di imposizione I.M.U. solamente la porzione di terreno che garantisce l'ampliamento e tale porzione dovrà essere valorizzata come segue:

- con edificabilità virtuale o differita €. **90,00/mq**
- con edificabilità reale od immediata €. **100,00/mq**

Scheda Area Normativa **C12n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. **1.630** di SLP

Superficie territoriale mq. **12.537**

SLP mq. $1.630 \times \text{altezza mt. } 3,00 = \text{mc. } 4.890$

mc. $4.890 : \text{mq. } 12.537 = \text{indice edificabilità } 0,39 \text{ mc/mq}$

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = $0,13 \text{ mq/mq}$

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. **94,50/mq**
- con edificabilità reale od immediata €. **105,00/mq**

Scheda Area Normativa **C13n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 1.190 di SLP

Superficie territoriale mq. 9.154

SLP mq. 1.190 x altezza mt. 3,00 = mc. 3.570

mc. 3.570 : mq. 9.154 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 94,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 105,00/mq

Scheda Area Normativa **C14n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 704 di SLP

Superficie territoriale mq. 5.414

SLP mq. 704 x altezza mt. 3,00 = mc. 2.112

mc. 2.112 : mq. 5.414 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 94,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 105,00/mq

Scheda Area Normativa **C16n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 2.128 di SLP

Superficie territoriale mq.16.368

SLP mq. 2.128 x altezza mt. 3,00 = mc. 6.384

Mc. 6.384 : mq. 16.368 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Frazione Madonna della Scala

- con edificabilità virtuale o differita €. 90,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 100,00/mq

Scheda Area Normativa **C18n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 422 di SLP

Superficie territoriale mq. 3.243

SLP mq. 422 x altezza mt. 3,00 = mc. 1.266

mc.1.266 : mq. 3.243 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in frazione Madonna della Scala

- con edificabilità virtuale o differita €. 90,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 100,00/mq

Scheda Area Normativa **C19n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 1.002 di SLP

Superficie territoriale mq. 7.711

SLP mq. 1.002 x altezza mt. 3,00 = mc. 3.006

mc. 3.006 : mq. 7.711 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 94,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 105,00/mq

Scheda Area Normativa **C20n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 4.253 di SLP

Superficie territoriale mq. 32.715

SLP mq. 4.253 x altezza mt. 3,00 = mc.12.759

mc. 12.759 : mq. 32.715 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 94,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 105,00/mq

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
agenzia entrate
00004444 00002331 WDRVR001
80025884 10/04/2014 11:05:28
4578-00088 C47095D585DE849E
IDENTIFICATIVO : 01130073221913



Scheda Area Normativa **C21n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 806 di SLP

Superficie territoriale mq. 6.179

SLP mq. 806 x altezza mt. 3,00 = mc. 2.418

mc. 2.418 : mq. 6.179 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Frazione Madonna della Scala

- con edificabilità virtuale o differita **€. 90,00/mq**

- con edificabilità reale od immediata **€. 100,00/mq**



Scheda Area Normativa **C24n**

(area di nuovo impianto residenziale)

Capacità edificatoria mq. 1.449 di SLP

Superficie territoriale mq. 11.146

SLP mq. 1.449 x altezza mt. 3,00 = mc. 4.347

mc. 4.347 : mq. 11.146 = indice edificabilità 0,39 mc/mq

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,13 mq/mq

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita **€. 94,50/mq**

- con edificabilità reale od immediata **€. 105,00/mq**

Scheda Area Normativa **D02n**

(sub-area di nuovo impianto per attività produttive)

Capacità edificatoria mq. 2.991 di SLP (anche commerciale)

Superficie territoriale mq. 6.232

SLP mq. 2.991 : mq. 6.232 = indice di copertura 0,48

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 45,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 50,00/mq

Scheda Area Normativa **D03n/1**

(sub-area di nuovo impianto per attività produttive)

Capacità edificatoria mq.18.853 di SLP

Superficie territoriale mq. 39.277

SLP mq. 18.853 : mq. 39.277 = indice di copertura 0,48

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato nella periferia di Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 45,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 50,00/mq

Scheda Area Normativa **D03n/2**

(sub-area di nuovo impianto per attività produttive)

Capacità edificatoria mq. 9.844 di SLP

Superficie territoriale mq. 20.508

SLP mq. 9.844 : mq. 20.508 = indice di copertura 0,48

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato nella periferia di Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 45,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 50,00/mq

Scheda Area Normativa **Dr4n**

(sub-area di riordino per attività produttive)

Capacità edificatoria mq. 2.500 di SLP

Superficie territoriale mq. . 9.998

SLP mq. 2.500 : mq. 9.998 = indice di copertura 0,25

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

Valore del terreno che è posizionato in Cambiano capoluogo

- con edificabilità virtuale o differita €. 36,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 40,00/mq

Scheda Area Normativa **CRA**

(riqualificazione ambientale della Fornace Carena)

Sui fabbricati esistenti e non più utilizzati dal ciclo produttivo della fornace alla data del 31/12/2004, è ammesso il recupero ad uso terziario, ricettivo, bar, ristorante e piccolo commercio di vicinato, anche mediante diradamento parziale dei volumi e conseguente ri-costruzione.

Sono, inoltre, consentiti interventi di recupero ad uso residenziale di tipo non continuativo e temporaneo o complementare all'attività ricettiva fino a mq 3.000 di superficie lorda di pavimento, da realizzarsi su più piani, all'interno dei predetti corpi di fabbrica non più utilizzati. Parte dei citati 3000 mq, fino ad un massimo di 1.500 mq, potrà essere destinata ad uso residenziale continuativo solo nel caso di unità abitative, aventi massimo 120 mq di Sul, legate da vincolo pertinenziale inscindibile dalle attività insediabili.

Superficie territoriale mq.130.761

L'indice di edificabilità non è precisato nella scheda di piano e non è calcolabile dal sottoscritto in quanto non sono conosciute con attendibile precisione né la quantità della S.L.P. e neppure la quantità della volumetria (considerando una notevole variegazione delle altezze interne in funzione dell'uso dei singoli ambienti) dei fabbricati della FORNACE CARENA.

L'incidenza del recupero funzionale, di cui sopra, sull'indice di zona è estremamente bassa perché se si considerano i mq. 3.000 di S.L.P. si ottiene una cubatura di mc. 9.000 che rapportati alla superficie territoriale dà una incidenza di 0,07 mc/mq.

Tenuto conto della posizione periferica, della già esistenza di fabbricati di cui ne è consentito il recupero funzionale per la trasformazione a uso residenziale,



terziario, ricettivo, bar, ristorante e piccolo commercio di vicinato, al sottoscritto pare equo valorizzare solamente €. 15/mq. l'incidenza del valore del terreno.

Passando poi dalla edificabilità reale ed immediata alla edificabilità teorica e differita (perché l'intervento è subordinato ad una serie di permessi autorizzativi da parte degli Enti pubblici interessati e da un successivo S.U.E.) occorre abbattere il valore unitario del 25% tenuto conto dei vari adempimenti occorrenti e conseguenti tempi lunghi.

Scheda Area Normativa **Di1**

(Fornace Carena - area per attività produttive esistenti precedentemente in area impropria agricola)

Capacità edificatoria mq. 23.236 di SLP con ammesso ampliamento del 20% però con un massimo di ulteriori mq. 5.000 di SLP da calcolarsi sull'esistente regolarmente licenziato, per adeguamenti del ciclo produttivo.

Superficie territoriale mq.92.942

Il sottoscritto non conosce lo sviluppo attuale della S.L.P. e della superficie coperta attualmente esistente e pertanto non è in grado di poter quantificare qual è l'indice di copertura territoriale.

Da un succinto calcolo sviluppato sugli ingombri degli edifici esistenti che appaiono nella cartografia della variante strutturale del P.R.G.C. si prospetta un indice generale di copertura di circa lo 0,10 già ivi considerando anche gli ulteriori 5.000 mq. di S.L.P.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Tenuto conto della grande estensione dell'area, della posizione periferica, della potenzialità e di un interesse economico che potrebbe raggiungere valenza solo con la trasformazione della adiacente area normativa CRA, (in considerazione anche che per quest'ultima è necessaria l'approvazione di un S.U.E.) il sottoscritto ritiene che, nel caso di realizzazione degli ulteriori previsti 5.000 mq. di S.L.P. si debba considerare l'incidenza del terreno ragguagliata all'intera superficie della scheda normativa Di1, ai fini I.M.U., nelle seguenti entità:

- | | |
|--|-------------|
| - con edificabilità virtuale o differita | €. 11,25/mq |
| - con edificabilità reale od immediata | €. 15,00/mq |

Scheda Area Normativa **Di2**

(area per attività produttive esistenti, prima in area impropria agricola)

Capacità edificatoria mq. 4.465 di SLP con ammesso ampliamento del 20% con un massimo di 375 mq. calcolato sull'esistente regolarmente licenziato, il tutto per adeguamento del ciclo produttivo.

Superficie territoriale mq. 17.860

Il sottoscritto non conosce lo sviluppo della superficie coperta dagli edifici esistenti e non conosce altresì se vi è collimanza tra la superficie coperta regolarmente licenziata e la superficie coperta attuale.

Da un calcolo grafico desunto in base agli ingombri che appaiono nella cartografia allegata alla variante strutturale del P.R.G.C. e aumentando gli ingombri della ulteriore capacità edificatoria di mq. 375 si ottiene un indice di copertura molto simile ad 1/3.

Occorre pertanto precalcolare la superficie di terreno correlata agli edifici esistenti e la superficie di terreno che garantisce la realizzazione della nuova capacità edificatoria concessa.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Tenuto conto della posizione periferica dell'area rispetto al concentrico di Cambiano e tenuto conto dell'indice di copertura risultante il sottoscritto ritiene che il valore del terreno, ai fini I.M.U., per garantire la nuova capacità edificatoria sia:

- | | |
|--|-------------|
| - con edificabilità virtuale o differita | €. 40,50/mq |
| - con edificabilità reale od immediata | €. 45,00/mq |

Scheda Area Normativa **Di3**

(area per attività produttive esistenti, precedentemente in area agricola impropria)

Capacità edificatoria: mq. 8.896

Superficie territoriale mq. 17.792

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,50 mq/mq

Il sottoscritto non conosce l'entità della superficie coperta attuale su cui calcolare l'incremento consentito; da un calcolo grafico sulla cartografia della variante strutturale del P.R.G.C. la superficie coperta attuale dovrebbe essere di circa 6.000 mq. e considerato che in parte trattasi di edificio a due piani la SLP attuale potrebbe raggiungere l'entità di 7.100 mq. il che determina una capacità residua sfruttabile di circa 800 mq. di SLP.

Il sottoscritto fa osservare che è consentita una nuova edificazione della suddetta superficie di 800 mq. in lotti liberi purché nel rispetto del rapporto di

copertura del 50%, e questa operazione permette di valorizzare con precisione la rimanenza edificabile che si può far ricadere per intero su specifiche porzioni del lotto.

Pertanto, ai fini IMU, va considerata la quantità di area solo fino al massimo di 1.600 mq. (pari cioè all'indice di copertura di 0,50).

Obbligo di P.d.C. convenzionato.

Tenuto conto che l'area è posizionata nella periferia del concentrico di Cambiano i valori - correlati al solo terreno - che ne conseguono, con riferimento ai lotti liberi di cui detto prima, sono così espressi:

- | | |
|--|-------------|
| - con edificabilità virtuale o differita | €. 45,00/mq |
| - con edificabilità reale od immediata | €. 50,00/mq |

Scheda Area Normativa **Di4**

(area per attività produttive esistenti, precedentemente in area agricola impropria)

Capacità edificatoria: ammesso l'ampliamento del 25% calcolato sull'esistente regolarmente licenziato, per adeguamenti del ciclo produttivo nel limite della capacità edificatoria massima di mq 10.136 di slp.

Superficie territoriale mq. 20.272

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,50 mq/mq

Il sottoscritto non conosce l'entità della superficie coperta attuale su cui calcolare l'incremento consentito; da un calcolo grafico - eseguito dal sottoscritto - sulla cartografia della variante strutturale del P.R.G.C. la superficie lorda di pavimento attuale dovrebbe essere di circa 4.400 mq. per cui l'incremento ammissibile è di mq. 1.100 di SLP.



Il sottoscritto fa osservare che è consentita una nuova edificazione, in lotti liberi, purché nel rispetto del rapporto di copertura del 50%, e questa operazione permette di valorizzare con precisione i lotti liberi edificabili sui quali è ipotizzabile far ricadere per intero la nuova potenzialità che la variante strutturale ammette.

Obbligo di P.d.C. convenzionato.

Tenuto conto che l'area è posizionata nella periferia del concentrico di Cambiano i valori - correlati al solo terreno - che ne conseguono, con riferimento ai lotti liberi di cui detto prima, sono così espressi:

- con edificabilità virtuale o differita €. 45,00/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 50,00/mq

Scheda Area Normativa Di5

(area per attività produttive esistenti)

Capacità edificatoria mq. 60 di SLP ad uso uffici

Superficie territoriale mq. 4.958 e mq 20.499 di zona di pertinenza

Non è dato conoscere lo sviluppo della superficie coperta esistente e neppure della S.L.P. esistente.

La nuova capacità edificatoria consentita di mq. 60 di S.L.P. è veramente marginale ed è da considerarsi esclusivamente come accessoria alle attività produttive esistenti.

Il sottoscritto non è quindi in grado di formulare alcuna quantità di sviluppo dei fabbricati attuali e neppure l'indice di copertura dell'area ed altresì non va

neppur trascurata l'ipotesi che i nuovi 60 mq. di S.L.P. possono anche essere ricavati entro i volumi esistenti e quindi senza influenza sull'area coperta.

Ai fini I.C.I./I.M.U. il sottoscritto indica pertanto un puro valore di riferimento considerando un ipotetico rapporto di copertura del 50% il che determina, ai fini I.C.I./I.M.U., la tassabilità di mq. 120 di terreno, infatti viene a determinarsi il seguente conteggio:

mq. 120 x indice copertura 50% = mq. 60 di S.L.P. ulteriormente realizzabili come appunto previsto dalla scheda area normativa Di5.

In base quindi ai mq. di terreno che dovranno garantire la realizzazione della nuova capacità edificatoria, tenuto anche conto che la presente zona è posizionata in modo estremamente decentrato rispetto al concentrico di Cambiano, il sottoscritto ritiene di formulare i seguenti valori:

- con edificabilità virtuale o differita €. 43,20/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 48,00/mq

Scheda Area Normativa **Di6n1- Di6n2**

(area per attività produttive sia esistenti che di nuovo impianto)

Capacità edificatoria: Di6n1= mq.1.548 Di6n2=mq.2.891

Superficie territoriale : Di6n1 mq. 3.096 Di6n2=mq. 5.782

Vi è obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo SUE per ambedue le aree normative.

Per l'area **Di6n1** il sottoscritto non conosce l'entità della superficie coperta attuale su cui calcolare l'incremento del 50% consentito; da un calcolo grafico sulla cartografia della variante strutturale del P.R.G.C. la superficie

coperta attuale dovrebbe essere di circa 650 mq. per cui l'incremento ammissibile è di mq. 325.

Il sottoscritto fa osservare che è consentita una nuova edificazione in ampliamento purché nel rispetto del rapporto di copertura del 50% , e questa operazione permette di valorizzare con precisione l'area edificabile interessata su cui è ipotizzabile far ricadere per intero la nuova potenzialità che la variante strutturale ammette.

Per l'area **Di6n2**

Trattasi di area libera sfruttabile come da schede.

Per ambedue le suddette zone, tenuto conto che le stesse sono posizionate nella periferia del concentrico di Cambiano i valori - correlati al solo terreno che ne conseguono, con riferimento agli sfruttamenti di cui detto prima, sono così espressi:

- | | |
|--|-------------|
| - con edificabilità virtuale o differita | €. 45,00/mq |
| - con edificabilità reale od immediata | €. 50,00/mq |

Scheda Area Normativa **Di7n**

(area di nuovo impianto per attività produttive esistenti, precedentemente in area impropria agricola)

Capacità edificatoria: mq. 2.514 oppure mq. 3.369 di S.L.P. esistente, se regolarmente licenziata e con altezze utili regolamentari, in caso di ristrutturazioni

Superficie territoriale mq.10.054

Ut = indice di Utilizzazione Territoriale = 0,25 mq/mq

La scheda prevede implicitamente la non ammissibilità di interventi di ampliamento e/o completamento per le attività già insediate mentre consente il recupero di fabbricati esistenti purché regolarmente costruiti e con altezze utili regolamentari.

L'indice di copertura esistente è mq. 3.369 : 10.054 = 0,34 (ossia 1/3)

Valore del terreno che è posizionato in periferia di Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 40,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 45,00/mq

Scheda Area Normativa **Di8n**
(area per attività produttive esistenti, precedentemente in area impropria residenziale)

Capacità edificatoria: mq. 411 di S.L.P. (esistente mq.284)

Superficie territoriale mq. 1.244

SLP mq. 411 : mq.1.244 = indice di copertura 0,33 (ossia 1/3)

Obbligo di P.d.C. convenzionato.

Valore del terreno che è posizionato in periferia di Cambiano concentrico

- con edificabilità virtuale o differita €. 40,50/mq
- con edificabilità reale od immediata €. 45,00/mq

Scheda Area Normativa **AAE1**

(Area per Attività Estrattive)

Trattasi in effetti di superfici collegate con la fornace già disciplinate nelle precedenti schede CRA e Di1.

L'area AAE è destinata ad attività estrattive ed è assoggettata alla normativa di settore vigente (L.R.69/'78 e s.m.i).

La superficie è di mq. 205.218

Valore del terreno €. 5,00 (cinque/00) quale incidenza dei terreni agricoli medi nel territorio del Comune di Cambiano.

* * * * *

I valori dei terreni al mq., riportati nelle tabelle di cui sopra, sono stati desunti dal prospetto relativo alle quotazioni medie a mq di terreno riferite al secondo semestre 2006 riportato alla pag.12 dell'approfondimento sui contenuti della relazione peritale del 6 febbraio 2009 che tiene conto degli indici di edificabilità dei terreni per le aree residenziali e degli indici di copertura per le zone produttive.

A tale proposito si evidenzia che le quotazioni dei valori di cui sopra, riferiti all'anno 2006, risultano essere - in linea di massima - odierni anche se non sono stati mai oggetto di attualizzazione (aggiornamento annuale sulla base degli indici ISTAT), si può ritenere che la mancata attualizzazione compensa l'abbassamento dei valori delle aree dovuto al momento di crisi del settore edilizio con calo delle vendite degli immobili, crisi di liquidità e conseguente abbassamento dei prezzi degli stessi.

AREE A SERVIZI SOGGETTE A PEREQUAZIONE

L'Amministrazione Comunale, in sede di rielaborazione parziale della variante strutturale su richiesta espressa della Regione Piemonte, ha eseguito una verifica delle "aree a servizi" riportate nello strumento urbanistico generale procedendo all'eliminazione di alcune di esse che non risultavano più coerenti con le nuove scelte insediative e la ricollocazione di altre.

Con tale revisione sono state individuate le "aree a servizi" soggette a perequazione che sono, esclusivamente, quelle riportate nella tabella sotto riportata:

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parcheggio pubblico in progetto	Via Cav. di Vittorio Veneto	P13n (P07)	4.069
Parcheggio pubblico in progetto	c/o SS29	Sv04n (S01)	3.020
Parco urbano in progetto	c/o SS29	Sv03n (S09)	7.068
Nido in progetto	Via Bussollette	Si04 (S04)	8.510
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via Cav. di Vittorio Veneto	Ss01n (S05)	5.865
Parco urbano in progetto	via D'Ovia	Svo2n (S10)	5.359
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1.295
Parcheggio pubblico in progetto	via Campi Rotondi	P14n	6.649



Campi, attrezzature sportive esistenti	c/o SS29	Ss03n (S06 parte)	1.603
Area per fiere	c/o SS29	Sc07n (S06 parte)	4.635
<u>TOTALE MQ.</u>			48.073

Su dette aree, a servizi soggette a perequazione, ai fini I.M.U. dovrà essere applicato il valore riportato nell'approfondimento del 6 febbraio 2009 ovvero €. 120,00 al mq apportando la riduzione del 10% su tale valore se l'area a servizi rientra nelle aree prioritarie individuate mediante approvazione di apposito provvedimento dall'Amministrazione Comunale; sulle rimanenti aree non prioritarie dovrà essere applicata la riduzione del 25%.

Tenuto conto di quanto sopra esposto ne consegue che il sottoscritto dichiara superate le sole schede riportate nella perizia 17/7/2007.

NOTA:

La variante del P.R.G.C. permette l'edificazione una tantum in aree B fino a 100 mq di S.l.p. in moduli da 50 mq ciascuno previa acquisizione e cessione di 300 mq di area a servizi per ogni modulo.

I suddetti mq. 48.073 (di cui alla tabella alle pagine 30 e 31) danno origine a:
mq. 48.073 : 300/mq/modulo = n. 160,24 moduli di 50mq/cad il che comporta:

moduli n.160,24 x 50mq. di superficie a modulo = 8.012 mq di S.u.l..

Il presente elaborato costituisce puntualizzazione, perché di precisazione ed adeguamento di quanto richiesto dal responsabile del Servizio Ragioneria del Comune di Cambiano con determina n.61 del 26 marzo 2014 e successiva





C5428

TRIBUNALE DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno ~~due mila quattro~~ ^{due mila quattro} il giorno 10 APR 2014 in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il signor Oberto Giuseppe, geometra, nato a Rivoli il 15 ottobre 1938 e residente in Torino, corso Monte Cucco 68, iscritto nell'Albo dei Geometri per il Collegio di Torino e Provincia al n. 2.924, richiedendo di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione.

Il Perito presta il giuramento di rito, pronunciando le seguenti parole: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Perito

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Antonio ROSSIELLO

